

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

MINUTAS PARA
LEGISLAÇÃO BÁSICA



MUNICÍPIO DE PATY DO ALFERES - RJ



LÍDER
ENGENHARIA &
GESTÃO DE CIDADES

www.liderengenharia.eng.br
administrativo@liderengenharia.eng.br



PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PATY DO ALFERES -RJ

MINUTAS DE LEI

LÍDER ENGENHARIA E GESTÃO DE CIDADES - LTDA

PREFEITURA MUNICIPAL DE PATY DO ALFERES – RJ

EURICO PINHEIRO BERNARDES NETO
PREFEITO MUNICIPAL



EMPRESA DE PLANEJAMENTO CONTRATADA



LÍDER
ENGENHARIA &
GESTÃO DE CIDADES

LÍDER ENGENHARIA E GESTÃO DE CIDADES - LTDA
CNPJ: 23.146.943/0001-22
Avenida Antônio Diederichsen, nº 400 – sala 301, 302 e 310.
CEP 14020-250 – Ribeirão Preto/SP
www.liderengenharia.eng.br



EQUIPE TÉCNICA

Robson Ricardo Resende

Engenheiro Sanitarista e Ambiental
CREA – SC 99639-2

Osmani Vicente Jr.

Arquiteto e Urbanista
CAU A23196-7
Especialista em Gestão Ambiental para
Municípios

Juliano Mauricio da Silva

Engenheiro Civil
CREA/PR 117165-D

Roney Felipe Moratto

Geógrafo
CREA /PR 149.021/D

Carmen Cecília Marques Minardi

Economista
CORECON SP 36677

Daniel Ferreira de Castro Furtado

Engenheiro Sanitarista e Ambiental
CREA/SC 118987-6

Lara Ricardo da Silva Pereira

Arquiteta e Urbanista
CAU: 177264-3

Paula Evaristo dos Reis de Barros

Advogada
OAB/MG 107.935

Carolina Bavia Ferruccio Bandolin

Assistente Social
CRESS/PR 10.952

Lucas Augusto F. Bortoluci

Arquiteto e Urbanista
CAU/SP 256028-3

Isabella Fernandes de Souza Tsuji

Arquiteta e Urbanista
CAU/SP 249264-4

Guilherme Nogueira

Engenheiro Ambiental

Juliano Yamada Rovigati

Geólogo
CREA/PR 109.137/D

Daniel Mazzini Ferreira Vianna

Arquiteto e Urbanista
CAU 89.230-0

Willian de Melo Machado

Analista de Sistemas

Paulo Guilherme Fuchs

Administrador
CRA/SC 21705



EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL

Gilvacir Vidal Draia

Secretário de Planejamento e Gestão
Matrícula nº 1383/02

Pedro Paulo Torres de Andrade

Chefe de Gabinete
Matrícula nº 1379/02

Maria Cristina da Rocha Santos

Secretária da Fazenda
Matrícula nº 1378/02

Paula Rezende Figueiras

Secretária de Administração
Matrícula nº 1260/02

André Dantas Martins

Secretário de Meio Ambiente, Ciência e Tecnologia
Matrícula nº 1134/01

Paulo Cesar de Carvalho Filho

Assessor de Administração Tributária
Matrícula nº 1261/02



COMISSÃO DE ACOMPANHAMENTO

Representantes governamentais:

Daphne Waiandt de Almeida Iglesias Ribeiro
Matrícula nº 1509/02
Diretora de Planejamento, Controle e Acompanhamento

Thiago Vannier Peralta
Matrícula nº 1253/02
Secretário de Governo

Nilton Pimentel Leite
Matrícula nº 1280/02
Assessor Executivo de Governo

Márcio Alexandre Carvalho Werneck
Matrícula nº 1514/02
Assessor Executivo de Turismo

Arthur Marques Fernandes Lisboa
Matrícula nº 1268/02
Administrador Distrital.

Representantes da sociedade civil:

Gerceli Feitosa Barros
Thais Leal Pires
Daniel Freitas dos Santos
Daniel César Silva da Costa
Daniela Rosa da Silva



LEI COMPLEMENTAR Nº...../....., DE DE DE

Dispõe sobre a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do município de Paty do Alferes/RJ e dá outras providências.

O Poder Legislativo de Paty do Alferes, o Estado do Rio de Janeiro, aprova e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I DO ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. São objetivos da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação, Uso do Solo do município de Paty do Alferes:

- I. Estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano, tendo em vista o cumprimento da função social da cidade e da propriedade;
- II. Estimular organizadamente o desenvolvimento urbano;
- III. Preservar as características urbanas próprias de Paty do Alferes;
- IV. Prever e controlar as densidades demográficas e de ocupação do solo urbano, como medida para a gestão do bem público, da oferta de serviços públicos e da conservação do meio ambiente, compatibilizados com um crescimento ordenado;
- V. Compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, dentro de determinadas frações do espaço urbano;
- VI. Ordenar o território municipal em zonas, de acordo com as diretrizes da Lei do Plano Diretor Municipal;
- VII. Controlar os impactos gerados pelas atividades sobre o território do Município, minimizando-os e permitindo a convivência dos usos residenciais e não residenciais;
- VIII. Promover a proteção dos recursos naturais nas áreas urbanas e rurais para as gerações futuras;



IX. Promover o equilíbrio ambiental garantindo o potencial turístico.

Art. 2º. A Lei Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo estará amparada nas Leis Federais nº 6.766/79 (Parcelamento do Solo), nº 9.785/99, nº 10.932/04, 10.257/01 (Estatuto da Cidade), nº 11.445/07 (Saneamento Básico), nº 14.026/2020 (Novo Marco do Saneamento Básico), Código Florestal e resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA, legislações, normatizações regulamentações municipais e estaduais pertinentes, em conformidade com o artigo 182 da Constituição Federal.

TÍTULO II DO ZONEAMENTO

Art. 3º. Zoneamento é o processo de orientação, distribuição e controle da localização, dimensionamento, intensidade e tipo de uso do solo do município, bem como o processo de orientação e controle das relações entre espaços edificados e não edificados, visando garantir o equilíbrio na ocupação do solo quanto à densidade demográfica, espaços públicos, ordenação das atividades e preservação ambiental.

Art. 4º. A organização do território municipal será feita por meio da definição de seu zoneamento, observando-se o seguinte:

- I. A oferta de infraestrutura urbana;
- II. O adensamento populacional desejado;
- III. A adequação do uso às características do solo.

CAPÍTULO II DAS ZONAS URBANAS

Art. 5º. Entende-se por Zona Urbana o espaço contínuo da cidade, que engloba áreas efetivamente ocupadas e loteamentos urbanos ainda não ocupados, bem como os terrenos não parcelados, com pouca ou nenhuma ocupação, para onde se queira induzir a ocupação de forma ordenada, de modo a atender a futura expansão urbana.



Art. 6º. Na área urbana da sede do Município de Paty do Alferes, os parâmetros urbanísticos ou construtivos e os usos funcionais admitidos serão os constantes das Tabelas 1 a 11 do Anexo VI, integrantes desta Lei, relacionados aos setores territoriais urbanos demarcados graficamente no mapa de que trata o artigo 7º desta Lei, com a seguinte denominação:

- I. Zona Residencial 1 – ZR1;
- II. Zona Residencial 2 – ZR2;
- III. Zona de Expansão Urbana – ZEU;
- IV. Zona de Comércio e Serviços – ZCS;
- V. Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;
- VI. Zona de Urbanização Específica 1 – ZUE1;
- VII. Zona de Urbanização Específica 2 – ZUE2;
- VIII. Zona Industrial 1 – ZI1;
- IX. Zona Industrial 2 – ZI2;
- X. Zona de Expansão Industrial – ZEI;
- XI. Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA.

Art. 7º. As Zonas Urbanas são aquelas delimitadas nos Anexos I a V desta Lei Complementar

Art. 8º. A Zona Residencial 1 – ZR1 corresponde às áreas destinadas ao uso misto, onde há o uso residencial, com padrão de ocupação unifamiliar ou multifamiliar de alta densidade e ainda presença forte de usos complementares como o comercial e de prestação de serviços, uma vez que essa região se encontra nas proximidades do centro consolidado do Município.

§ 1º. Quando não houver aberturas voltadas para o alinhamento do lote fica dispensado os recuos laterais e de fundo.

§ 2º. Em lotes de esquina, o afastamento da testada principal será de 3,0 m (três metros), a segunda testada deverá ter afastamento mínimo de 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros).



§ 3º. Os locais destinados à casa de máquinas e reservatórios poderão exceder a altura máxima.

Art. 9º. A Zona Residencial 2 – ZR 2 compreende as áreas destinadas ao uso residencial em caráter predominante, com padrão de ocupação unifamiliar ou multifamiliar de média densidade, há ainda presença de usos complementares como o comercial e de prestação de serviços.

§ 1º. Quando não houver aberturas voltadas para o alinhamento do lote fica dispensado os recuos laterais e de fundo.

§ 2º. Em lotes de esquina, o afastamento da testada principal será de 3,0 m (três metros), a segunda testada deverá ter afastamento mínimo de 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 3º. Os locais destinados à casa de máquinas e reservatórios poderão exceder a altura máxima.

Art. 10º. A Zona de Expansão Urbana – ZUE corresponde as áreas destinadas ao uso residencial em caráter diferenciado, com padrão de ocupação unifamiliar ou multifamiliar de densidade baixa, com parâmetros urbanísticos individualizados, para implantação de novos loteamentos e parcelamentos do solo. Ficam permitidos ainda os usos comercial e de prestação de serviço complementares.

§ 1º. Quando não houver aberturas voltadas para o alinhamento do lote fica dispensado os recuos laterais e de fundo.

§ 2º. Em lotes de esquina, o afastamento da testada principal será de 3,0 m (três metros), a segunda testada deverá ter afastamento mínimo de 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 3º. Os locais destinados à casa de máquinas e reservatórios poderão exceder a altura máxima.



Art. 11. A Zona de Comércio e Serviços – ZCS corresponde as áreas destinadas ao uso de comércio e serviços centrais, em caráter predominante, e concentração de empregos, além do uso habitacional já instalado. Essa zona se encontra nas áreas centrais do município e ao longo da Rodovia Estadual RJ-125, via que concentra tal característica de ocupação e que corta a área urbana consolidada. A principal destinação dessa área é a implantação de comércio e prestação de serviço em caráter controlado, uma vez que a densidade de ocupação é alta.

§ 1º. A taxa de ocupação poderá atingir 100% (cem por cento), e dispensar a taxa de permeabilidade, quando apresentado projeto de contenção ou aproveitamento das águas pluviais.

§ 2º. Quando não houver aberturas voltadas para o alinhamento do lote fica dispensado os recuos laterais e de fundo.

§ 3º. Em lotes de esquina, o afastamento da testada principal será de 3,0 m (três metros), a segunda testada deverá ter afastamento mínimo de 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 4º. Os locais destinados à casa de máquinas e reservatórios poderão exceder a altura máxima.

§ 5º. Os empreendimentos que se enquadrarem nos usos comunitário e de comércio e serviços poderão dispensar o afastamento frontal obrigatório.

Art. 12. A Zona Especial de Interesse Social – ZEIS corresponde as áreas destinadas ao uso residencial em caráter predominante, com parâmetros urbanísticos diferenciados para atender a parcela da população de baixa renda, constituída por projetos de desfavelamento, assentamento ou reassentamento de populações carentes e conjuntos habitacionais ou moradias populares implantadas pelo Município ou por agências governamentais de habitação popular.



§ 1º. Quando não houver aberturas voltadas para o alinhamento do lote fica dispensado os recuos laterais e de fundo.

§ 2º. Em lotes de esquina, o afastamento da testada principal será de 3,0 m (três metros), a segunda testada deverá ter afastamento mínimo de 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 3º. Os locais destinados à casa de máquinas e reservatórios poderão exceder a altura máxima.

Art. 13. A Zona de Urbanização Específica 1 – ZUE1 correspondem as regiões desconectadas dos perímetros, mas com características urbanas. Essas áreas encontram-se consolidadas e predominam o uso residencial, uso comercial e de serviços complementar, além de necessitarem de controle da ocupação do solo e melhoria da infraestrutura e saneamento urbano.

§ 1º. Quando não houver aberturas voltadas para o alinhamento do lote fica dispensado os recuos laterais e de fundo.

§ 2º. Em lotes de esquina, o afastamento da testada principal será de 3,0 m (três metros), a segunda testada deverá ter afastamento mínimo de 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 3º. Os locais destinados à casa de máquinas e reservatórios poderão exceder a altura máxima.

Art. 14. A Zona de Urbanização Específica 2 – ZUE2 compreendem as regiões de Palmares e Maravilha, encontram-se afastadas da malha urbana do Distrito Sede e possuem áreas para regularização fundiária, são locais com infraestrutura urbana e equipamentos instalados e o que difere essas áreas é a localização em áreas de Unidades de Conservação, como as APA (Áreas de Proteção Ambiental) Palmares, Maravilha.



§ 1º. Para aprovação de projetos e regularizações é necessário verificar os planos de manejo das APAs (Áreas de Proteção Ambiental) a fim de verificar as restrições e condições para uso do solo.

§ 2º. Os locais destinados à casa de máquinas e reservatórios poderão exceder a altura máxima.

Art. 15. A Zona Industrial 1 – ZI1 compreende as áreas isentas de perímetro urbano e destinadas a implantação do uso exclusivamente industrial, em caráter predominante, apresentando ainda uso de comércio e serviços complementar.

Parágrafo único. Os locais destinados à casa de máquinas e reservatórios poderão exceder a altura máxima.

Art. 16. A Zona Industrial 2 – ZI2 corresponde a área constantes no perímetro urbano do Distrito de Avelar e apresenta forte caráter de industrialização, uma vez que contemplam empresas de grande porte, são destinadas a implantação do uso exclusivamente industrial, em caráter predominante, apresentando ainda uso de comércio e serviços complementar.

Parágrafo único. Os locais destinados à casa de máquinas e reservatórios poderão exceder a altura máxima.

Art. 17. A Zona de Expansão Industrial – ZEI compreende as áreas demarcas ao norte do Município e próximas da Rodovia BR-393, portanto apresentam facilidade de acesso e escoamento da produção, são reservadas para a implantação do uso exclusivamente industrial, em caráter predominante, apresentando ainda uso de comércio e serviços complementar.

Parágrafo único. Os locais destinados à casa de máquinas e reservatórios poderão exceder a altura máxima.



Art. 18. A Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA são áreas sensíveis do ponto de vista ambiental possuindo caráter de preservação integral, pois, tratam-se de Áreas de Preservação Permanente ao longo dos corpos hídricos.

§ 1º. Nessas áreas podem ocorrer a implantação de parques lineares, destinados às atividades de recreação e lazer, mas deverão obedecer aos índices urbanísticos estipulados no Anexo I.

§ 2º. As Áreas de Preservação Permanente e as Faixas Marginais de Proteção, objeto dessa Zona, deverão observar os dispostos no Código Florestal (Lei Federal nº 12.651/2012), Leis Estaduais nº 650/1983 e 1.130/1987 e a Portaria Serla nº 324/2003.

§ 3º. Para regularização de lotes que se encontram nos limites dessa Zona e das Áreas de Preservação Permanente e as Faixas Marginais de Proteção, o Poder Executivo Municipal deverá realizar o Diagnóstico Socioambiental, estudo que permite a ocupação e redução das faixas de preservação ambiental ao longo de corpos hídricos, conforme dispostos nas Leis Federais nº 12.651/2012 e 13.465/2017.

§ 4º. Os locais destinados à casa de máquinas e reservatórios poderão exceder a altura máxima.

TÍTULO III DA OCUPAÇÃO E DO USO DO SOLO

CAPÍTULO III DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Art. 19. Os índices urbanísticos referentes à ocupação do solo em cada zona urbana serão aqueles expressos no Anexo VI, onde são estabelecidos:

- I. Usos permitidos e proibidos;
- II. Área Mínima do Lote;
- III. Testada Mínima do Lote;



- IV. Coeficiente de Aproveitamento Mínimo, Básico e Máximo;
- V. Taxa de Ocupação Máxima;
- VI. Número de pavimentos e Altura máxima;
- VII. Recuos Mínimos Frontal, Lateral e de Fundos;
- VIII. Taxa de Permeabilidade Mínima.

Seção I

Dos Usos Permitidos e Proibidos

Art. 20. Os usos do solo serão classificados em Permitidos e Proibidos, segundo a zona em que se situarem:

- I. Usos permitidos: podem ser aplicados sem nenhuma restrição ou exigência;
- II. Usos permissíveis: uso cujo grau de adequação à zona ou setor dependerá da análise ou regulamentação específica para cada caso;
- III. Usos proibidos: não podem ser aplicados e sem exceções.

Art. 21. Os usos serão distribuídos conforme Zona Urbana e seguindo o disposto no artigo anterior.

Seção II

Área Mínima do Lote

Art. 22. Área mínima do lote é o índice que define a dimensão da frente do lote, definida pela distância entre suas divisas e laterais, medida no alinhamento predial, normalmente estabelecida segundo a zona de localização.

Seção III

Da Testada Mínima do Lote

Art. 23. As testadas mínima e máxima do lote são os índices que definem a largura do terreno (incluindo os muros laterais, se existirem), sendo o comprimento da linha que separa o logradouro público da propriedade particular e que coincide com o



alinhamento existente ou projetado pelo Município, estabelecido segundo a zona de localização.

Parágrafo único. Em lotes onde existem duas ou mais testadas, o proprietário deverá considerar a fachada de maior dimensão como sendo a principal e nos casos de mesma dimensão o órgão competente do Executivo Municipal deverá defini-la.

Seção IV

Do Coeficiente de Aproveitamento Mínimo, Básico e Máximo

Art. 24. Coeficiente de Aproveitamento (CA) é o índice urbanístico que define o potencial construtivo do lote sendo calculado mediante a multiplicação da área total do terreno pelo CA da zona em que se situa, não sendo computáveis:

- I. Subsolo destinado à garagem e ao uso comum da edificação;
- II. Parque infantil e outros equipamentos de lazer ao ar livre, implantados ao nível natural do terreno ou no terraço da edificação;
- III. Áreas de estacionamento de veículos, quando descobertas;
- IV. Casa de máquinas e de bombas, reservatórios e centrais de condicionadores de ar, quando instaladas na cobertura da edificação;
- V. Sacadas privativas quando descobertas;
- VI. Projeções de cobertura e alpendres, ambos em balanço, com no máximo 0,80 m (oitenta centímetros) de largura, limitados em seu fechamento em apenas uma lateral, independentemente de seu uso ou de sua base pavimentada.

Parágrafo único. No cálculo dos coeficientes de aproveitamento adotam-se duas casas decimais, sem arredondamentos, e para o cálculo do número de pavimentos deve-se adotar apenas a parte inteira, desprezando-se os decimais.

Art. 25. O Coeficiente de Aproveitamento divide-se em:

- I. Coeficiente de Aproveitamento mínimo – CA mínimo: refere-se ao parâmetro mínimo de ocupação do solo, para fins de caracterizar a



subutilização do imóvel na aplicação dos instrumentos de cumprimento da função social da propriedade;

- II. Coeficiente de Aproveitamento básico – CA básico: refere-se ao índice construtivo permitido para a zona, sem incidência de outorga onerosa do direito de construir;
- III. Coeficiente de Aproveitamento máximo – CA máximo: refere-se ao índice construtivo permitido mediante os instrumentos de outorga onerosa e/ou transferência ou alteração do potencial construtivo.

§ 1º. As edificações em solo urbano poderão utilizar-se do coeficiente de aproveitamento máximo mediante a outorga onerosa do direito de construir, quando exigido e instituído por Lei específica.

§ 2º. As edificações em solo urbano deverão utilizar-se do coeficiente de aproveitamento mínimo conforme especificações da Zona, apresentado nas tabelas do Anexo VI.

§ 3º. O não cumprimento do estabelecido no parágrafo anterior poderá ser aplicado o instrumento de Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória e IPTU Progressivo no Tempo, conforme legislação municipal específica.

Seção V

Da Taxa de Ocupação

Art. 26. Taxa de Ocupação (TO) corresponde ao índice urbanístico que limita a máxima projeção ortogonal possível da área construída sobre o lote em questão, onde não serão computados no seu cálculo os seguintes elementos da construção:

- I. Piscinas, parque infantil, jardins e outros espaços de lazer ao ar livre, implantados ao nível natural do terreno;
- II. Pérgulas, desde que não coberta ou com fechamento nas laterais;
- III. Marquises e beirais de até 0,80 m (oitenta centímetros);
- IV. Sacadas privativas com largura de até 1,20 m (um metro e vinte centímetros);



V. Estacionamentos descobertos.

Seção VI

Altura Máxima e Número de Pavimentos

Art. 27. Gabarito é a distância medida do ponto médio do alinhamento do prédio, ao nível da guia do passeio público, até o plano horizontal que contém o ponto mais elevado da mesma fachada. Se o lote for de esquina, será considerada a maior altura obtida dos dois alinhamentos.

Art. 28. O número máximo de pavimentos das edificações, qualquer que seja sua natureza, observará:

- I. Os pavimentos destinados a garagem em subsolo, não serão computados para efeito do número máximo de pavimentos;
- II. O primeiro pavimento em subsolo poderá ser apenas semienterrado, desde que o piso do pavimento imediatamente superior não fique acima da cota de + 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) em relação ao ponto mais baixo do meio-fio do logradouro, correspondente à testada do lote;
- III. Nos terrenos em declive, o cálculo da altura das edificações inclui todos os pavimentos, inclusive os situados abaixo do nível do meio-fio, e será contada a partir do piso do pavimento mais baixo da edificação.

§ 1º. Do cômputo da quantidade de pavimentos das edificações ficam excluídas as caixas d'água, caixas de escada e compartimentos destinados a equipamentos mecânicos.

§ 2º. Os casos não previstos serão objeto de análise especial por parte do órgão municipal responsável pela aprovação de projetos.

Seção VII

Do Recuo Mínimo

Art. 29. Recuo mínimo é a menor distância entre edificação e limite do lote.



Art. 30. Os terrenos de esquina, para efeito de recuos frontais, serão considerados de duas ou mais frentes.

Parágrafo único. Nos terrenos de esquina, para efeito do recuo frontal, será considerada como testada principal a de maior dimensão e nos casos de mesma medida o órgão competente do Executivo Municipal deverá defini-la.

Art. 31. Em terrenos com frente para duas ou mais vias que se caracterizam por zonas de uso e ocupação diferentes, prevalecem os critérios da zona de menor coeficiente de aproveitamento, salvo os terrenos de esquinas, onde prevalece o coeficiente de aproveitamento da testada principal.

Parágrafo único. Caso haja coeficientes de aproveitamento iguais entre as zonas, fica a critério do órgão responsável pela aprovação de projetos a escolha da zona.

Art. 32. Obrigam-se às construções em subsolo somente os recuos de frente.

Art. 33. Entre duas construções no mesmo terreno deverá ser observado o dobro dos afastamentos laterais ou de fundo a que estiverem sujeitas as edificações, quando houver aberturas, face às disposições previstas nessa Lei.

Parágrafo único. Em casos onde uma das construções se caracterizar como complementar ou de apoio à outra, como em edículas, depósitos e similares, o afastamento mínimo entre as construções será igual ao afastamento lateral ou de fundo a que estiverem sujeitas as edificações.

Seção VIII

Da Taxa de Permeabilidade Mínima

Art. 34. Considera-se Taxa de Permeabilidade a área descoberta e permeável do terreno, em relação a sua área total, permitindo a infiltração da água no solo, livre de qualquer edificação ou pavimentação não drenante.



Art. 35. É obrigatória a manutenção de solo natural coberto com vegetação, na proporção indicada pelas tabelas do Anexo VI, em qualquer terreno no qual se construa. Este percentual será proporcional à dimensão do terreno.

§ 1º. Os casos em que for tecnicamente inviável atender ao disposto no caput, por motivos de geologia do solo desfavorável ou necessidade de impermeabilização desfavoráveis à infiltração no solo, serão analisados pelo grupo técnico da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Conselho Municipal de Política Urbana, o qual indicará as medidas mitigadoras.

§ 2º. As áreas descritas no disposto acima poderão ser inseridas nas áreas destinadas aos recuos.

Art. 36. Nas Zonas Urbanas que permitirem a alteração da taxa de permeabilidade mínima deverão apresentar sistema de contenção ou infiltração, conforme:

- I. Lotes com área inferior a 750 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) deverão apresentar caixa de retenção de deflúvio;
- II. Lotes com área maior que 750 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) deverão apresentar sistema de infiltração.

§ 1º. O dimensionamento da caixa de deflúvio deverá ser de acordo com a fórmula:

$$V = \{0,15 \times (S - Sp)\} \times IP \times t$$

onde:

V = volume do dispositivo adotado;

S = área total do terreno;

Sp = área do terreno livre de pavimentação ou construção;

IP = índice pluviométrico igual a 0,06 mm/hora;

t = tempo de duração da chuva igual a 1 (uma) hora.



- I. Na execução do Sistema de Infiltração dever-se-á levar em conta as condições naturais de permeabilidade do solo, podendo inviabilizar a proposta em caso de baixa permeabilidade;
- II. O reservatório de contenção de água pluvial deverá estar ligado ao sistema de drenagem público;
- III. Execução do sistema de infiltração ou contenção deverá garantir segurança às fundações das edificações vizinhas;
- IV. O sistema deverá constar projeto, tipo de solução adotada, local de implantação e respectivos detalhamentos;
- V. A emissão do Habite-se fica condicionada à execução do sistema proposto.

§ 2º. Nos casos de legalização, regularização, reforma, transformação ou ampliação em edificações em conjuntos habitacionais ou loteamentos de interesse social ou em lotes com área máxima de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) estarão dispensados de atendimento da execução do sistema de contenção ou infiltração, devendo atender aos percentuais de área permeável estabelecido na Zona.

§ 3º. Os imóveis não enquadrados no parágrafo anterior, excetuando-se as novas construções ou aquelas que não atinjam o percentual mínimo de área permeável, poderão converter as exigências de área permeável ou sistema de contenção ou infiltração em recursos financeiros, que deverão ser obrigatoriamente depositados em Fundos Municipais.

Art. 37. Nos casos em que houver construções em subsolo, estas deverão respeitar as áreas reservadas para a Taxa de Permeabilidade, a fim de garantir a infiltração da água no solo.

CAPÍTULO III DOS USOS E DAS ATIVIDADES

Seção I Da Classificação dos Usos e das Atividades



Art. 38. Para efeitos desta Lei ficam definidos os seguintes usos:

- I. Uso habitacional: resultado da utilização da edificação para fim habitacional permanente ou transitório subclassificando-se em:
 - a) H1 - HABITAÇÃO UNIFAMILIAR: edificação isolada destinada a servir de moradia a uma só família;
 - b) H2 - HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR: edificação que comporta mais de 2 (duas) unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público;
 - c) H3 - HABITAÇÃO UNIFAMILIAR EM SÉRIE: edificação destinada a servir de moradia a mais de uma família, em unidades autônomas contíguas horizontais, paralelas ou transversais ao alinhamento predial;
 - d) H4 - HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL: aquela destinada à implantação de Programas Habitacionais por Entidades Promotoras, empresas sobre controle acionário do Poder Público, às cooperativas habitacionais, por entidades consideradas de interesse social nos termos da Legislação Federal.
 - e) H5 - HABITAÇÃO TRANSITÓRIA: destina-se a edificações com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração (*Apart hotel*, *Pensão*, *Hotel e Motel*).
 - f) H6 - HABITAÇÃO INSTITUCIONAL: destina-se a edificações destinadas a unidades habitacionais de acolhimento e institucionalização social, mantidas pelo setor público ou privado, gratuitos ou mediante pagamento de mensalidade. (Lar de idosos, orfanatos, abrigo para moradores em situação de rua)
- II. Uso social e comunitário: Espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social, cultos religiosos, com parâmetros de ocupação específicos, subclassificando-se em:
 - a) E1 - COMUNITÁRIO 1: atividades de atendimento direto, funcional ou especial ao uso residencial, tais como: ambulatório, assistência social, berçário, creche, hotel para bebês, biblioteca, ensino maternal, pré-escolar, jardim de infância, escola especial e atividades similares;



- b) E2 - COMUNITÁRIO 2: atividades potencialmente incômodas que impliquem em concentração de pessoas ou veículos e padrões viários especiais, tais como: auditório, boliche, casa de espetáculos artísticos, campo de futebol, centro de recreação, centro de convenções, centro de exposições, cinema, colônias de férias, museu, piscina pública, ringue de patinação, sede cultural, teatro, estabelecimentos de ensino fundamental e médio, hospital, capela mortuária, maternidade, pronto socorro, sanatório, casa de culto, templo religioso e atividades similares;
- c) E3 - COMUNITÁRIO 3: atividades incômodas, que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, sujeitas ao controle específico, exigindo ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA, tais como: autódromo, kartódromo, centro de equitação, hipódromo, estádio, pista de treinamento, penitenciária, rodeio, campus universitário, estabelecimento de ensino de nível superior e atividades similares.
- III. Uso comercial e de serviços: resultado da utilização da edificação para desempenho de atividade econômica caracterizada por uma relação de compra, venda ou troca visando o lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias, ou atividades pelas quais fica caracterizado o préstimo de mão de obra ou assistência de ordem intelectual ou espiritual, subclassificando-se em:
- a) CS1 - COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL: é caracterizado por abrigar atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços diversificados, de necessidades imediatas e cotidianas da população local, cuja natureza dessas atividades é não-incômoda, não-nociva e não-perigosa, nos termos do artigo 4º, desta Lei, tais como: açougue, armazinhos, casa lotérica, drogaria, farmácia, floricultura, flores ornamentais, mercearia, hortifrutigranjeiros, papelaria, revistaria, bar, cafeteria, cantina, casa de chá, confeitaria, comércio de refeições embaladas, lanchonete, leiteria, livraria, panificadora, pastelaria, posto de venda de gás liquefeito, relojoaria, sorveteria, profissionais autônomos, atelier de profissionais autônomos, serviços de digitação, manicuro e montagem de bijuterias, agência de serviços postais, bilhar,



snooker, pebolim, consultórios, escritório de comércio varejista, instituto de beleza, salão de beleza e atividades similares;

- b) CS2 - COMÉRCIO E SERVIÇO DE CENTRALIDADE: atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços destinadas ao atendimento de maior abrangência, impliquem em concentração de pessoas ou veículos, tais como: academias, agência bancária, banco, borracharia, choperia, churrascaria, petiscaria, pizzaria, comércio de material de construção, comércio de veículos e acessórios, escritórios administrativos, estabelecimentos de ensino de cursos livres, estacionamento comercial, joalheria, laboratórios de análises clínicas, radiológicos e fotográficos, lavanderia, oficina mecânica de veículos, restaurante, rotisseria, buffet com salão de festas, centros comerciais, clínicas, edifícios de escritórios, entidades financeiras, escritório de comércio atacadista, imobiliárias, lojas de departamentos, sede de empresas, serv-car, serviços de lavagem de veículos, serviços públicos, super e hipermercados e atividades similares;
- c) CS3 - COMÉRCIO E SERVIÇO REGIONAL: atividades comerciais varejistas e atacadistas ou de prestação de serviços destinadas a atender a população em geral, que por seu porte ou natureza, gerem tráfego de caminhões e carros de passeio, necessitando de análise individual da atividade pelo Poder Executivo Municipal e Conselho de Desenvolvimento Municipal a ser exercida no local, tais como: agenciamento de cargas, canil, marmorarias, marcenarias, comércio atacadista, comércio varejista de grandes equipamentos, grandes oficinas, hospital veterinário, hotel para animais, impressoras, editoras, grandes oficinas de lataria e pintura, serviços de coleta de lixo e transportadora;
- d) CS4 - COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO: atividade peculiar cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário depende de análise especial, exigindo ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA, tais como: centro de controle de voo, comércio varejista de combustíveis, comércio varejista de derivados de petróleo, posto de abastecimento de aeronaves, posto de gasolina, serviços de bombas de combustível para



abastecimento de veículos da empresa, cemitério, ossário, casa de detenção, estações de controle e depósito de gás, aeroporto, subestação reguladoras de energia elétrica, de telecomunicações e torre de telecomunicação, usina de incineração, depósito e/ou usina de tratamento de resíduos e comércio de sucatas.

IV. Uso industrial: resultado da utilização da edificação para desempenho de atividade econômica caracterizada pela transformação de matéria prima em bens de consumo de qualquer natureza ou extração de matéria prima, subclassificando-se em:

- a) I1 - INDÚSTRIA CASEIRA: caracteriza-se pela micro indústria artesanal não incômoda, não nociva e não perigosa para as atividades de seu entorno;
- b) I2 – INDÚSTRIA INCÔMODA: caracteriza-se pela indústria potencialmente incômoda, não nociva e não perigosa, tais como a fabricação de: - peças, ornatos e estruturas de cimento e gesso; Serviço industrial de usinagem, soldas e semelhantes e reparação de máquinas ou manutenção de máquinas, aparelhos, equipamentos e veículos; estruturas de madeira e artigos de carpintaria; de artefatos e móveis de madeira torneada; de artigos de madeira para usos doméstico, industrial e comercial; de artefatos e móveis de bambu, vime, junco, ou palha trançada - exclusive móveis e chapéus; de artefatos diversos de couros e peles - exclusive calçados, artigos de vestuário e selaria; de produtos de perfumaria e velas; de artigos de material plástico para embalagem e acondicionamento, impressos ou não; de artigos diversos de material plástico, fitas, flâmulas, dísticos, brindes, objetos de adornos, artigos de escritórios; de estopa, de materiais para estofos e recuperação de resíduos têxteis; malharia e fabricação de tecidos elásticos; de artigos de passamanaria, fitas, filós, rendas e bordados; confecções de roupas e artefatos de tecido; Industrialização de produtos de origem animal; Industrialização de produtos de origem vegetal; fabricação e engarrafamento de bebidas; todas as atividades da indústria editorial e gráfica; fabricação de artigos de metal, sem tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico e/ou pintura por aspensão e/ou aplicação



de verniz e/ou esmaltação; Fabricação de telhas, tijolos e outros artigos de barro cozido - exclusive de cerâmica;

- c) I3 – INDÚSTRIA NOCIVA: caracteriza-se pela indústria de atividades incômodas e potencialmente nocivas e potencialmente perigosas, tais como a fabricação de: Aparelhamento de pedras para construção e execução de trabalhos em mármore, ardósia, granito e outras pedras; Fabricação de peças, ornatos e estruturas de amianto; e elaboração de vidro e cristal; e elaboração de produtos diversos de minerais não metálicos; produção de laminados de aço; de acabamento de superfícies (jateamento); de máquinas, aparelhos, peças e acessórios sem tratamento térmico e/ou galvanotécnico e/ou fundição; de material elétrico; de máquinas, aparelhos e equipamentos para comunicação e informática; Desdobramento de madeiras - excluindo serrarias; de artefatos de papel não associada à produção de papel; de artefatos de papelão, cartolina e cartão, impressos ou não simples ou plastificados, não associada à produção de papelão, cartolina e cartão; Beneficiamento de borracha natural; Fabricação e acondicionamento de pneumáticos e câmaras-de-ar e fabricação de material para acondicionamento de pneumáticos; fabricação de artefatos de borracha (peças e acessórios para veículos, máquinas e aparelhos, correias, canos, tubos, artigos para uso doméstico, galochas e botas) - exceto artigos de vestuário; de resinas e de fibras e fios artificiais e sintéticos e de borracha e látex sintéticos; de concentrados aromáticos naturais, artificiais e sintéticos - inclusive mescla; de sabão, detergentes e glicerina; produção de óleos, gorduras e ceras vegetais e animais, em bruto, de óleos de essências vegetais e outros produtos de destilação da madeira - excluindo refinação de produtos alimentares; de tintas, esmaltes, lacas, vernizes, impermeabilizantes, solventes e secantes; todas as atividades industriais dedicadas à fabricação de produtos farmacêuticos e veterinários; beneficiamento, fiação e tecelagem de fibras têxteis vegetais e de origem animal artificiais e sintéticas; fabricação de tecidos especiais; lavagem e amaciamento; acabamento de fios e tecidos, não processado em fiações e tecelagens;



Beneficiamento, moagem, torrefação e fabricação de produtos alimentares; Refinação e preparação de óleos e gorduras vegetais, produção de manteiga de cacau e gorduras de origem animal destinadas a alimentação; Fabricação de vinagre; Resfriamento e distribuição de leite; fabricação de fermentos e leveduras; Preparação de fumo, fabricação de cigarros, charutos e cigarrilhas e outras atividades de elaboração do tabaco, não especificadas ou não classificadas; usinas de produção de concreto;

- d) I4 – INDÚSTRIA PERIGOSA: caracteriza-se pela indústria de atividades incômodas, nocivas e perigosas, estando sujeitas à aprovação de órgãos estaduais competentes para sua implantação no município, tais como: beneficiamento de minerais com flotação; Fabricação de material cerâmico; Fabricação de cimento; Beneficiamento e preparação de carvão mineral, não associado à extração; Siderurgia e elaboração de produtos siderúrgicos com redução de minérios - inclusive ferro-gusa; Produção de ferro e aço e suas ligas em qualquer forma, sem redução de minério, com fusão Metalurgia dos metais e ligas não ferrosos em formas primárias - inclusive metais preciosos; Fabricação de artigos de metal, não especificados ou não classificados, com tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico e/ou pintura por aspensão e/ou aplicação de verniz e/ou esmaltação; Fabricação de pilhas, baterias e acumuladores; Fabricação de papel e/ou celulose; Curtimento e outras preparações de couros e peles; Produção de elementos químicos e produtos químicos inorgânicos, orgânicos, organoinorgânicos – excluindo produtos derivados do processamento do petróleo, de rochas oleígenas, do carvão mineral e de madeira; Fabricação de adubos, fertilizantes e corretivos de solo; Fabricação de corantes e pigmentos; Recuperação e refino de óleos minerais, vegetais e animais; Fabricação de preparados para limpeza e polimento, desinfetantes e inseticidas, germicidas e fungicidas; Fabricação de artefatos têxteis, com estamparia e/ou tintura; Tingimento, estamparia e outros acabamentos em roupas, peças do vestuário e artefatos diversos de tecidos; Refino do petróleo e destilação de álcool por processamento de cana de açúcar, mandioca,



madeira e outros vegetais; Abate de animais em abatedouros, frigoríficos e charqueadas, preparação de conservas de carnes e produção de banha de porco e de outras gorduras domésticas de origem animal; Preparação de pescado e fabricação de conservas de pescado; preparação do leite e fabricação de produtos de laticínios; Fabricação de rações balanceadas e de alimentos preparados para animais – inclusive farinhas de carne, sangue, osso, peixe e pena; Usinas de produção de concreto asfáltico; Fabricação de carvão vegetal, ativado e cardiff.

Art. 39. As atividades descritas no artigo anterior estarão definidas para cada zona na tabela de parâmetros urbanísticos do Anexo VI desta lei.

Art. 40. As atividades não especificadas no Art. 38 devem ser analisadas, tendo em vista sua similaridade com as constantes na listagem, ouvido órgão responsável do Município.

Seção II

Dos Usos e Atividades Geradoras de Incômodo

Art. 41. Os usos comerciais, de serviços e industriais ficam caracterizados por sua natureza em:

- I. Incômodos: são as atividades que possam produzir ruídos, trepidações, conturbações no tráfego e que venham a incomodar a vizinhança.
- II. Nocivos: são as atividades que se caracterizam pela possibilidade de poluir o solo, o ar e as águas, por produzirem gases, poeiras, odores e detritos, e por implicarem na manipulação de ingredientes e matéria prima que possam trazer riscos à saúde.
- III. Perigosos: são as aquelas atividades que possuam riscos de explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, exalações de detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam oferecer perigo às pessoas ou propriedades do entorno;



- IV. Adequadas: as que são compatíveis com a finalidade urbanística da zona ou setor e não sejam perigosas, incômodas ou nocivas.

Art. 42. Postos de saúde, escolas de ensino fundamental e médio, órgãos da administração pública municipal, estadual e federal, deverão ser localizados preferencialmente em terrenos lindeiros a vias coletoras e arteriais ou com acesso principal às mesmas.

Art. 43. O Poder Executivo Municipal não concederá alvará de funcionamento para qualquer uso, em qualquer das zonas instituídas pelo Plano Diretor, quando o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV for de conclusão desfavorável ou impedido por outros instrumentos da legislação ambiental pertinente.

Art. 44. Os empreendimentos sujeitos ao licenciamento ambiental pelo órgão estadual e federal, somente terão aprovação ou ampliação do projeto pelos órgãos da administração municipal após a liberação da anuência, sob pena de responsabilização administrativa e nulidade dos seus atos.

Art. 45. A permissão para localização de qualquer atividade considerada como incômoda, nociva ou perigosa dependerá de aprovação do projeto completo, com detalhes finais das instalações para depuração e tratamento de resíduo, além das exigências específicas de cada caso.

Art. 46. Os usos não relacionados deverão ser analisados pelo órgão municipal responsável pela aprovação de projetos e Conselho Municipal de Política Urbana, e a decisão deverá sempre buscar pela semelhança ou similaridade com os usos previstos e que melhor se enquadra na definição dos usos; em não sendo possível tal procedimento, o órgão competente elaborará projeto de lei a ser encaminhado, pelo Executivo municipal ao Legislativo municipal, para aprovação.

Seção III

Das Áreas de Estacionamento e Recreação



Art. 47. Será exigida a reserva de espaço, coberto ou não, para estacionamento, nos lotes ocupados por edificações destinadas aos diferentes usos e atividades.

Parágrafo único. O número mínimo de vagas de estacionamento, suas dimensões, esquemas de acesso e circulação está regulamentado pelo Código de Obras.

Art. 48. Em todo edifício de uso residencial multifamiliar ou conjunto residencial com cinco ou mais unidades de habitação será exigida uma área de recreação equipada, a qual deverá obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

- I. Área de 6,00 m² (seis metros quadrados) por unidade de moradia;
- II. Localização em área contínua, preferencialmente no térreo, devidamente isolada das vias de tráfego, locais de acesso e de estacionamento;
- III. Não ocupar a área destinada ao recuo de frente do terreno;
- IV. Não ocupar a área destinada a recuos laterais e de fundo se houver cobertura.

TÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

Art. 49. Em terrenos situados na direção dos feixes de micro-ondas dos sistemas de telecomunicações, o gabarito da edificação será definido pela presente lei e ou exigido pela concessionária do serviço, prevalecendo o de menor altura.

Art. 50. O remembramento de terrenos que se situam em zonas de uso e ocupação do solo diferentes, somente poderá ser aprovado se houver parecer técnico favorável expedido pelo órgão competente de planejamento do Poder Executivo Municipal e aprovação do Conselho Municipal de Política Urbana.

Art. 51. Na área urbana da sede do Município, para a aprovação de edificação ou conjunto de edificações com área construída superior a 1.000 m² (um mil metros quadrados), será obrigatório apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, cujas diretrizes serão fornecidas pelo órgão competente de planejamento Municipal ou por legislação específica. Este será analisado pelo órgão competente de planejamento do



Poder Executivo Municipal e aprovado pelo Conselho Municipal de Política Urbana, sem prejuízo das demais exigências desta Lei.

Art. 52. As obras ou edificações de iniciativa do Poder Público, cuja localização dependa essencialmente da proximidade de fatores ligados ao meio ambiente, à densidade demográfica, de aproveitamento da infraestrutura urbana, entre outros, poderão situar-se nas mais diversas zonas de uso, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal, observadas as medidas de segurança, resguardo e sossego da população da circunvizinhança.

Art. 53. O potencial construtivo situado entre o coeficiente de aproveitamento básico e o coeficiente de aproveitamento máximo será adquirido ao Poder Executivo Municipal e/ou terceiros em acordo com o previsto na Lei do Plano Diretor Municipal e leis complementares a ele.

Art. 54. Para o caso de um lote estar situado em mais de uma Zona, permanecerá o regramento da mais restritiva.

TÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 55. São partes integrantes desta Lei, os seguintes Anexos:

- I. Anexo I – Mapa de Zoneamento Urbano de Paty do Alferes;
- II. Anexo II – Mapa de Zoneamento Urbano da Sede;
- III. Anexo III – Mapa de Zoneamento Urbano do Distrito de Avelar;
- IV. Anexo IV – Mapa de Zonas de Urbanização Específica;
- V. Anexo V – Mapa de Zona Industrial e de Expansão Industrial;
- VI. Anexo VI – Tabela de Parâmetros Urbanísticos por Zona Urbana;
- VII. Anexo VII – Glossário de Definições.



Art. 56. As delimitações das zonas e as alterações de uso e ocupação do solo urbano poderão ser revistas e atualizadas mediante projeto de lei, após parecer favorável do Conselho Municipal de Política Urbana.

Art. 57. Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta Lei serão apreciados pela Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão, ouvido o Conselho Municipal de Política Urbana.

Art. 58. Esta lei entra em vigor a partir de sua publicação oficial, revogando as demais disposições em contrário.

Paço Municipal de Paty do Alferes, em ____ de _____ de 20__.



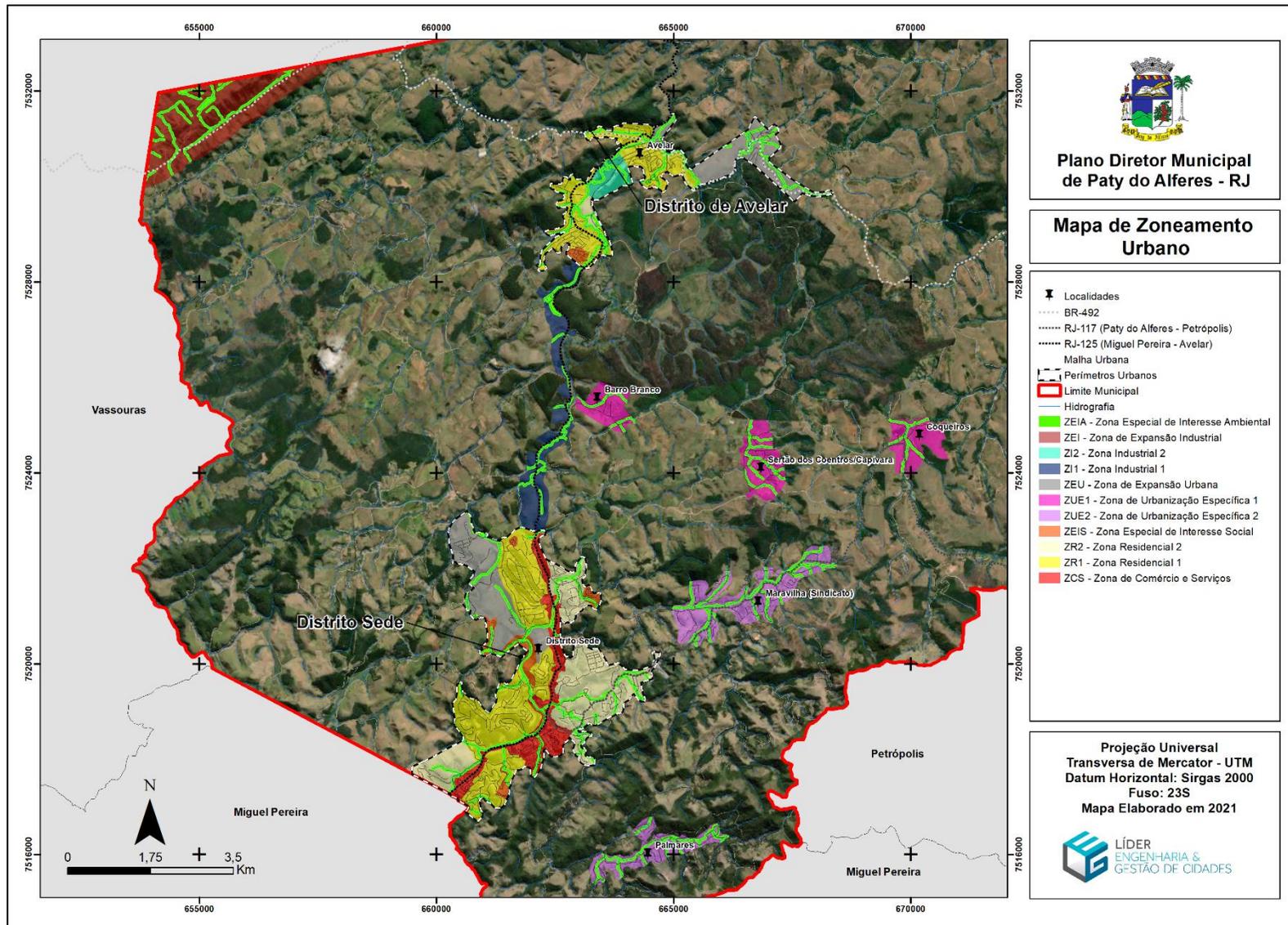
ANEXOS



PLANO DIRETOR MUNICIPAL
Prefeitura Municipal de Paty do Alferes - RJ
Minutas para Legislação Básica



Anexo I – Mapa de Zoneamento Urbano de Paty do Alferes.

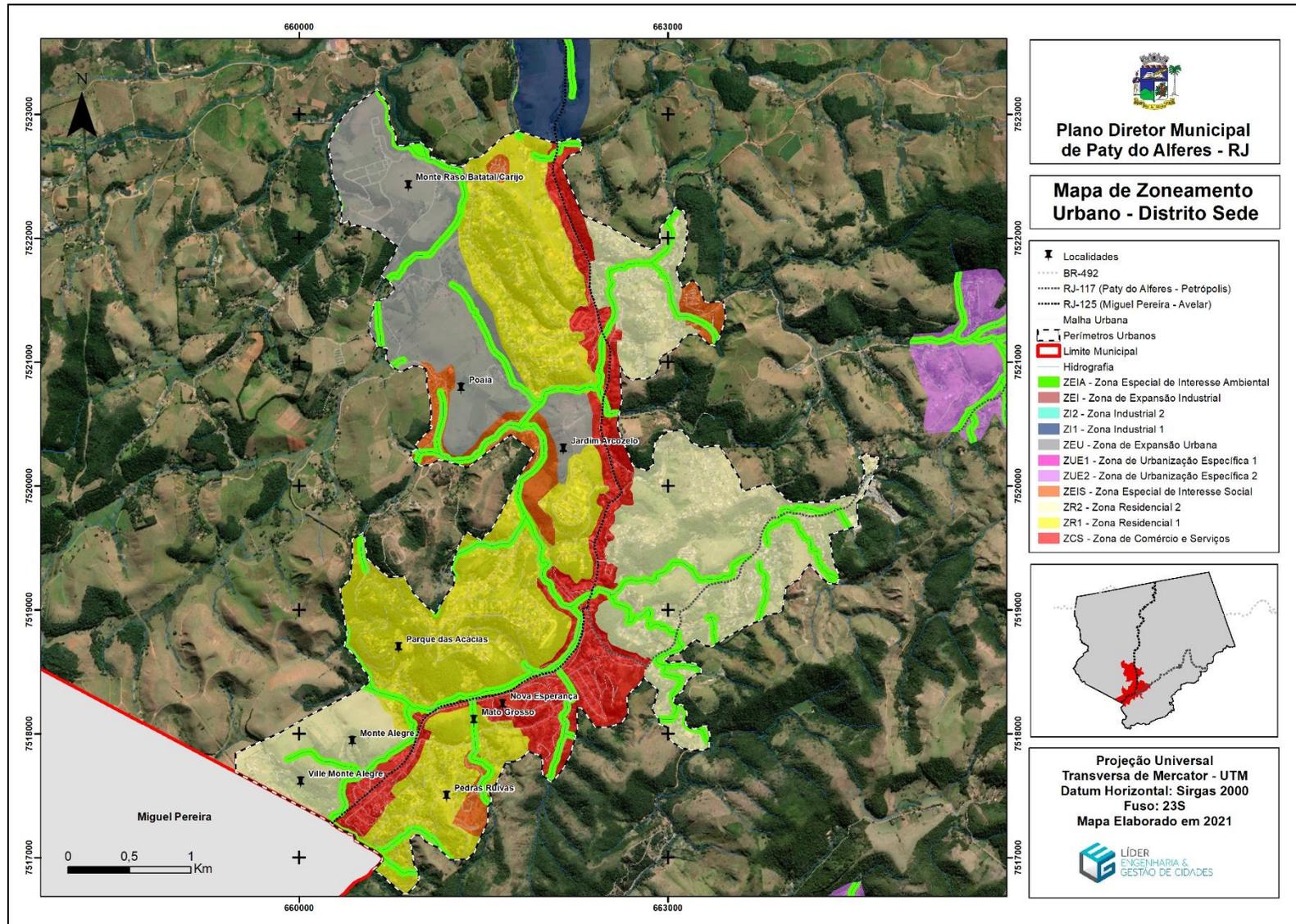




PLANO DIRETOR MUNICIPAL
Prefeitura Municipal de Paty do Alferes - RJ
Minutas para Legislação Básica



Anexo II – Mapa de Zoneamento Urbano da Sede.

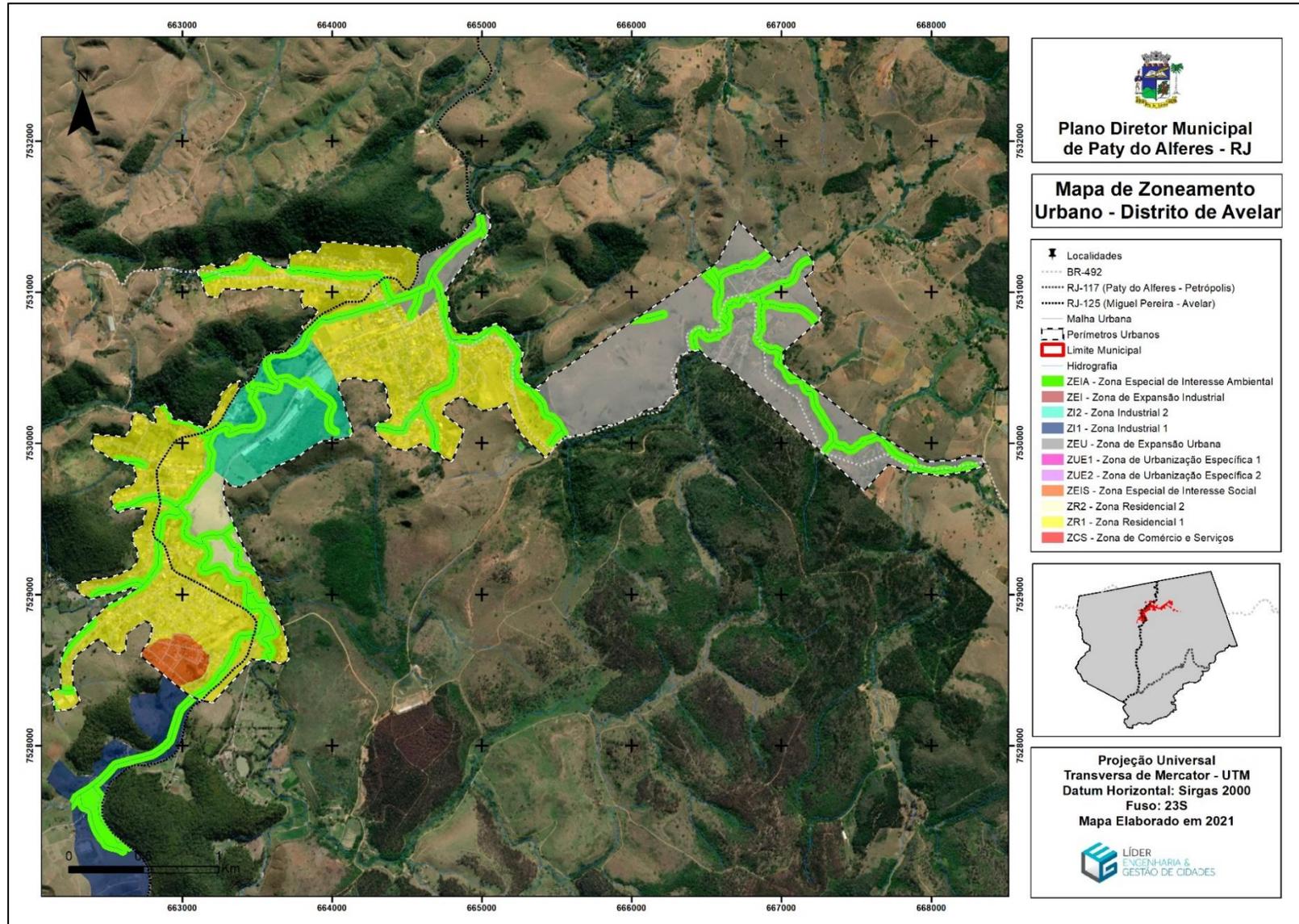




PLANO DIRETOR MUNICIPAL
Prefeitura Municipal de Paty do Alferes - RJ
Minutas para Legislação Básica



Anexo III – Mapa de Zoneamento Urbano do Distrito de Avelar.

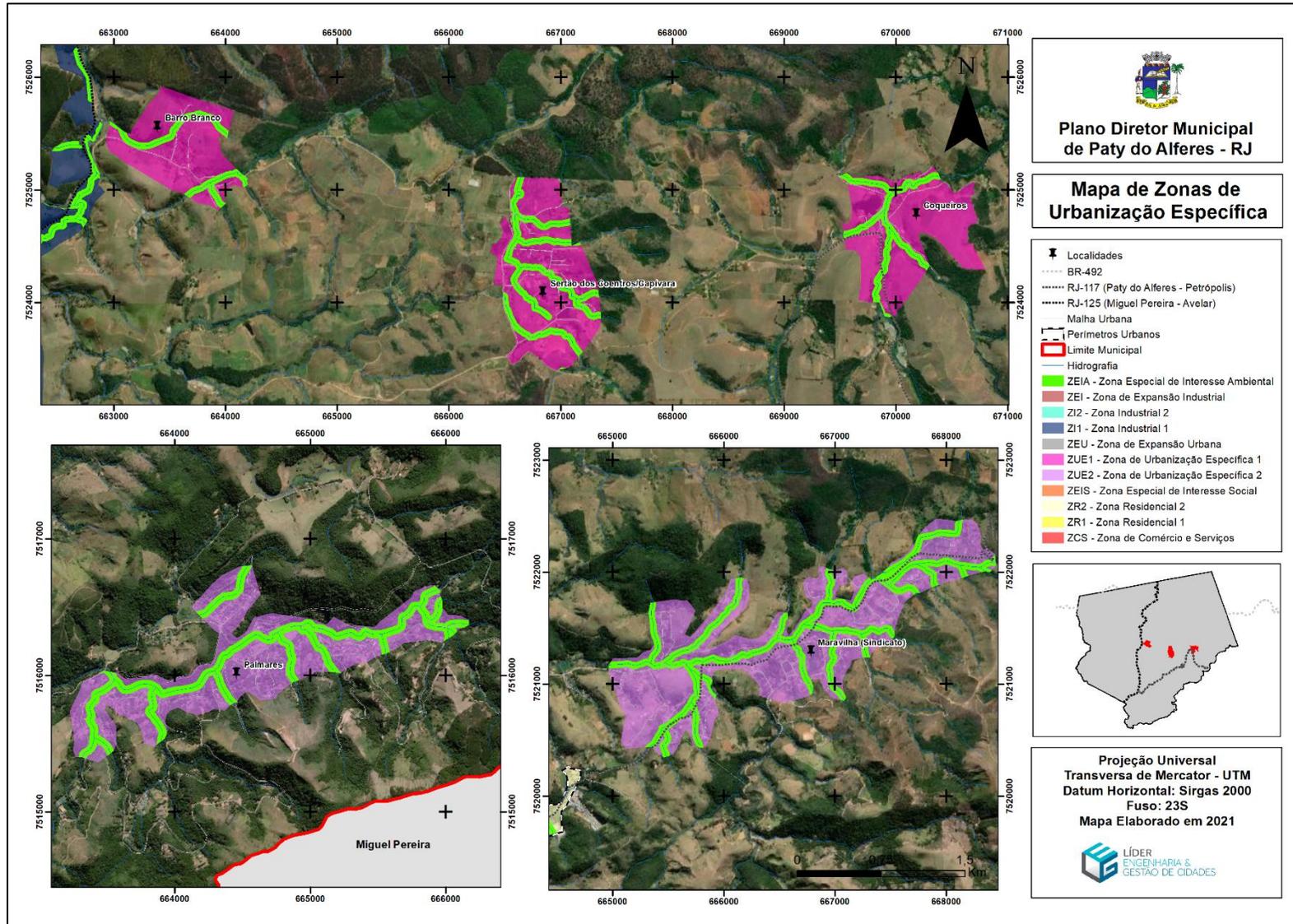




PLANO DIRETOR MUNICIPAL
Prefeitura Municipal de Paty do Alferes - RJ
Minutas para Legislação Básica



Anexo IV – Mapa de Zonas de Urbanização Específica.

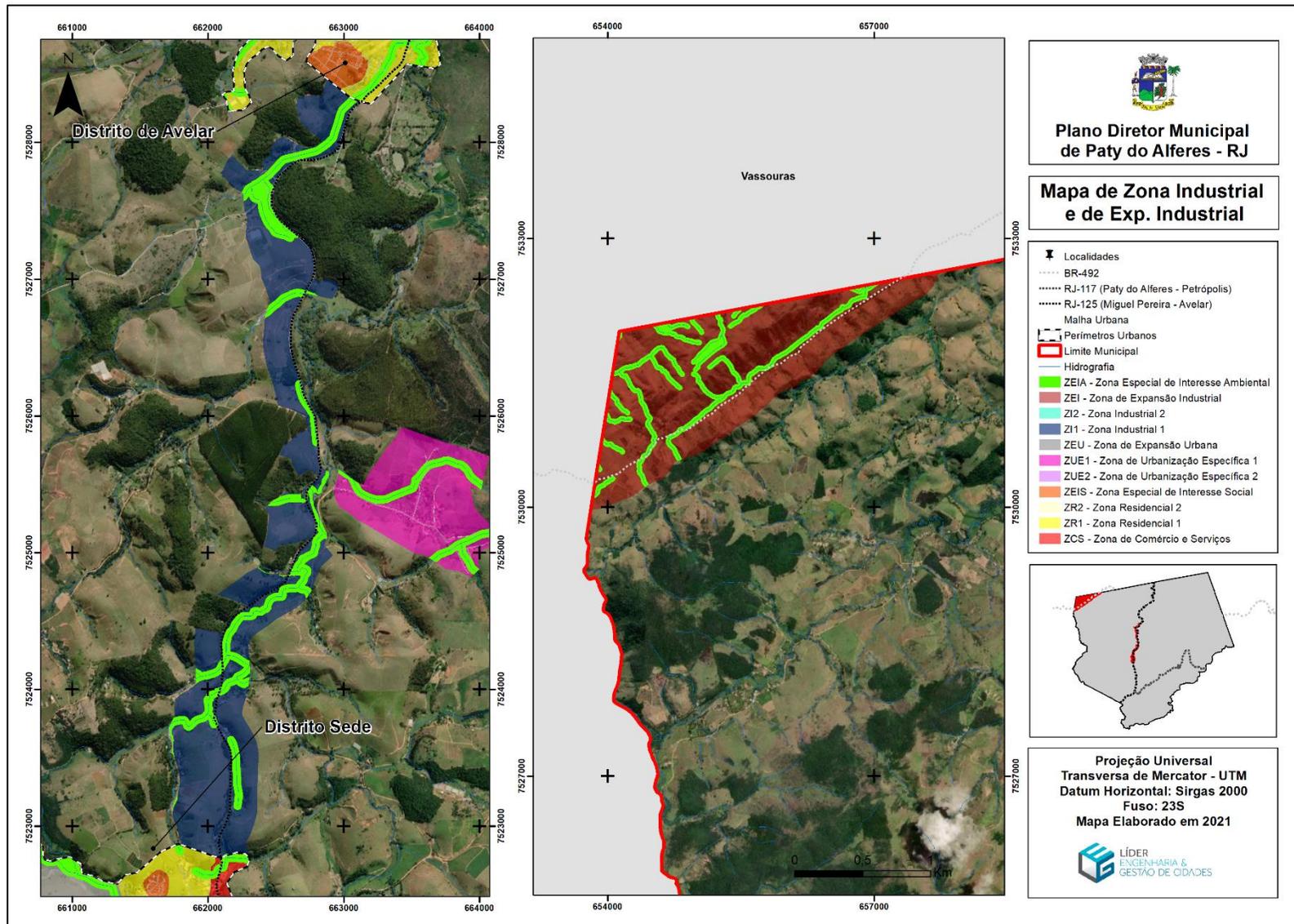




PLANO DIRETOR MUNICIPAL
Prefeitura Municipal de Paty do Alferes - RJ
Minutas para Legislação Básica



Anexo V – Mapa de Zona Industrial e de Expansão Industrial.





Anexo VI – Tabela de Parâmetros Urbanísticos por Zona Urbana.

Tabela 1 - Parâmetros urbanísticos para a ZR1.

| ZONEAMENTO URBANO - ZONA RESIDENCIAL 1 (ZR1) | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------------------|------------------|----------------|---------------------------------------|----------------|----------------------------|----------------|---------------------------------|--------|--------|----------------------|----------------|-----------------------------------|------------------|-------------------|
| USO | | | | | | | | | | | | | | |
| CLASSES | | | PERMITIDO | | | | PERMISSÍVEL | | | | | PROIBIDO | | |
| HABITACIONAL | | | H1, H2, H3, H6 | | | | H4, H5 | | | | | - | | |
| INSTITUCIONAL | | | E1 | | | | E2, E3 | | | | | - | | |
| COMERCIAL E DE SERVIÇOS | | | CS1 | | | | CS2, CS3, Postos de combustível | | | | | CS4 | | |
| INDUSTRIAL | | | - | | | | I1 | | | | | I2, I3, I4 | | |
| Afastamento mínimo (m) | | | Área mínima do lote (m ²) | | Testada mínima do lote (m) | | Coeficiente de aproveitamento | | | Taxa de ocupação (%) | | Taxa de permeabilidade mínima (%) | Gabarito | |
| Lateral | Fundos | Frontal | Esquina | Meio de Quadra | Esquina | Meio de Quadra | Mínimo | Básico | Máximo | Esquina | Meio de Quadra | | Nº de pavimentos | Altura máxima (m) |
| 1,5 ¹ | 1,5 ¹ | 3 ² | 360 | | 12 | | 0,1 | 1 | 2 | 60 | | 25 | 5 | 20 |

¹ Aplica-se quando houver aberturas, quando não houver fica dispensado os afastamentos

² Em lotes de esquina, o afastamento da testada principal será de 3,0m, a segunda testada deverá ter 1,5m

OBS 1: Casa de máquinas e reservatórios podem exceder a altura máxima



Tabela 2 - Parâmetros urbanísticos para a ZR2.

| ZONEAMENTO URBANO - ZONA RESIDENCIAL 2 (ZR2) | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------------------|------------------|----------------|---------------------------------------|----------------|----------------------------|----------------|-------------------------------|--------|--------|----------------------|----------------|-----------------------------------|------------------|-------------------|
| USO | | | | | | | | | | | | | | |
| CLASSES | | | PERMITIDO | | | | PERMISSÍVEL | | | | | PROIBIDO | | |
| HABITACIONAL | | | H1, H2, H3, H6 | | | | H4, H5 | | | | | - | | |
| INSTITUCIONAL | | | E1 | | | | E2, E3 | | | | | - | | |
| COMERCIAL E DE SERVIÇOS | | | CS1, CS2 | | | | CS3, Postos de Combustível | | | | | CS4 | | |
| INDUSTRIAL | | | I1 | | | | - | | | | | I2, I3, I4 | | |
| Afastamento mínimo (m) | | | Área mínima do lote (m ²) | | Testada mínima do lote (m) | | Coeficiente de aproveitamento | | | Taxa de ocupação (%) | | Taxa de permeabilidade mínima (%) | Gabarito | |
| Lateral | Fundos | Frontal | Esquina | Meio de Quadra | Esquina | Meio de Quadra | Mínimo | Básico | Máximo | Esquina | Meio de Quadra | | Nº de pavimentos | Altura máxima (m) |
| 1,5 ¹ | 1,5 ¹ | 3 ² | 400 | | 12 | | 0,1 | 2 | 3 | 70 | | 25 | 3 | 12 |

¹ Aplica-se quando houver aberturas, quando não houver fica dispensado os afastamentos

² Em lotes de esquina, o afastamento da testada principal será de 3,0m, a segunda testada deverá ter 1,5m

OBS 1: Casa de máquinas e reservatórios podem exceder a altura máxima



Tabela 3 - Parâmetros urbanísticos para a ZEU.

| ZONEAMENTO URBANO - ZONA DE EXPANSÃO URBANA (ZEU) | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------------------------|------------------|----------------|---------------------------------------|----------------|----------------------------|----------------|-------------------------------|--------|--------|----------------------|----------------|-----------------------------------|------------------|-------------------|
| USO | | | | | | | | | | | | | | |
| CLASSES | | | PERMITIDO | | | | PERMISSÍVEL | | | | PROIBIDO | | | |
| HABITACIONAL | | | H1, H2, H3, H6 | | | | H4, H5 | | | | - | | | |
| INSTITUCIONAL | | | E1 | | | | E2, E3 | | | | - | | | |
| COMERCIAL E DE SERVIÇOS | | | CS1, CS2, CS3 | | | | CS4 | | | | - | | | |
| INDUSTRIAL | | | I1 | | | | - | | | | I2, I3, I4 | | | |
| Afastamento mínimo (m) | | | Área mínima do lote (m ²) | | Testada mínima do lote (m) | | Coeficiente de aproveitamento | | | Taxa de ocupação (%) | | Taxa de permeabilidade mínima (%) | Gabarito | |
| Lateral | Fundos | Frontal | Esquina | Meio de Quadra | Esquina | Meio de Quadra | Mínimo | Básico | Máximo | Esquina | Meio de Quadra | | Nº de pavimentos | Altura máxima (m) |
| 1,5 ¹ | 1,5 ¹ | 3 ² | 600 | | 15 | | 0,1 | 1 | 2 | 60 | | 25 | 2 | 9 |

¹ Aplica-se quando houver aberturas, quando não houver fica dispensado os afastamentos

² Em lotes de esquina, o afastamento da testada principal será de 3,0m, a segunda testada deverá ter 1,5m

OBS 1: Casa de máquinas e reservatórios podem exceder a altura máxima



Tabela 4 – Parâmetros urbanísticos para a ZCS.

| ZONEAMENTO URBANO - ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇOS (ZCS) | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------|---------------------------------------|----------------|----------------------------|--------|-------------------------------|--------|--------|----------------------|-----------------------------------|------------------|-------------------|
| USO | | | | | | | | | | | | | |
| CLASSES | | | PERMITIDO | | | | PERMISSÍVEL | | | | PROIBIDO | | |
| HABITACIONAL | | | H1, H2 | | | | H5, H6 | | | | H4, H3 | | |
| INSTITUCIONAL | | | E1, E2 | | | | E3 | | | | - | | |
| COMERCIAL E DE SERVIÇOS | | | CS1, CS2, CS3 | | | | CS4 | | | | - | | |
| INDUSTRIAL | | | I1 | | | | I2 | | | | I3, I4 | | |
| Afastamento mínimo (m) | | | Área mínima do lote (m ²) | | Testada mínima do lote (m) | | Coeficiente de aproveitamento | | | Taxa de ocupação (%) | Taxa de permeabilidade mínima (%) | Gabarito | |
| Lateral | Fundos | Frontal | Esquina | Meio de Quadra | Esquina | Mínimo | Mínimo | Básico | Máximo | Esquina | | Nº de pavimentos | Altura máxima (m) |
| 1,5 ¹ | 1,5 ¹ | 3 ² ou 0 ³ | 250 | | 10 | | 0,1 | 2 | 3 | 80 ^{***} | 15% | 5 | 20 |

*** A taxa de ocupação poderá ser de 100%, e dispensada a taxa de permeabilidade, quando apresentado projeto de contenção ou aproveitamento das águas pluviais

¹ Aplica-se quando houver aberturas, quando não houver fica dispensado os afastamentos

² Em lotes de esquina, o afastamento da testada principal será de 3,0m, a segunda testada deverá ter 1,5m

³ Fica dispensado do afastamento frontal os empreendimentos institucionais e de comércio e serviços

OBS 1: Casa de máquinas e reservatórios podem exceder a altura máxima



Tabela 5 - Parâmetros urbanísticos para a ZEIS.

| ZONEAMENTO URBANO - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS) | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------------------------------------|------------------|----------------|---------------------------------------|----------------|----------------------------|----------------|-------------------------------|--------|--------|----------------------|----------------|-----------------------------------|------------------|-------------------|
| USO | | | | | | | | | | | | | | |
| CLASSES | | | PERMITIDO | | | | PERMISSÍVEL | | | | PROIBIDO | | | |
| HABITACIONAL | | | H4 | | | | H1, H2, H3, H5, H6 | | | | - | | | |
| INSTITUCIONAL | | | E1, E2 | | | | E3 | | | | - | | | |
| COMERCIAL E DE SERVIÇOS | | | CS1, CS2 | | | | Postos de Combustível | | | | CS3, CS4 | | | |
| INDUSTRIAL | | | - | | | | - | | | | I1, I2, I3, I4 | | | |
| Afastamento mínimo (m) | | | Área mínima do lote (m ²) | | Testada mínima do lote (m) | | Coeficiente de aproveitamento | | | Taxa de ocupação (%) | | Taxa de permeabilidade mínima (%) | Gabarito | |
| Lateral | Fundos | Frontal | Esquina | Meio de Quadra | Esquina | Meio de Quadra | Mínimo | Básico | Máximo | Esquina | Meio de Quadra | | Nº de pavimentos | Altura máxima (m) |
| 1,5 ¹ | 1,5 ¹ | 3 ² | 200 | | 10 | | 0,1 | 2 | 3 | 70 | | 20 | 4 | 16 |

¹ Aplica-se quando houver aberturas, quando não houver fica dispensado os afastamentos

² Em lotes de esquina, o afastamento da testada principal será de 3,0m, a segunda testada deverá ter 1,5m

OBS 1: Casa de máquinas e reservatórios podem exceder a altura máxima



Tabela 6 - Parâmetros urbanísticos para a ZUE1.

| ZONEAMENTO URBANO - ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA 1 (ZUE1) | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------|------------------|----------------|---------------------------------------|----------------|----------------------------|----------------|-------------------------------|--------|--------|----------------------|----------------|-----------------------------------|------------------|-------------------|
| USO | | | | | | | | | | | | | | |
| CLASSES | | | PERMITIDO | | | | PERMISSÍVEL | | | | PROIBIDO | | | |
| HABITACIONAL | | | H1, H2 | | | | - | | | | H3, H4, H5, H6 | | | |
| INSTITUCIONAL | | | E1, E2 | | | | - | | | | E3 | | | |
| COMERCIAL E DE SERVIÇOS | | | CS1, CS2 | | | | - | | | | CS3, CS4 | | | |
| INDUSTRIAL | | | - | | | | - | | | | I1, I2, I3, I4 | | | |
| Afastamento mínimo (m) | | | Área mínima do lote (m ²) | | Testada mínima do lote (m) | | Coeficiente de aproveitamento | | | Taxa de ocupação (%) | | Taxa de permeabilidade mínima (%) | Gabarito | |
| Lateral | Fundos | Frontal | Esquina | Meio de Quadra | Esquina | Meio de Quadra | Mínimo | Básico | Máximo | Esquina | Meio de Quadra | | Nº de pavimentos | Altura máxima (m) |
| 1,5 ¹ | 1,5 ¹ | 3 ² | 600 | | 15 | | 0,1 | 1 | 1 | 60 | | 25 | 2 | 9 |

¹ Aplica-se quando houver aberturas, quando não houver fica dispensado os afastamentos

² Em lotes de esquina, o afastamento da testada principal será de 3,0m, a segunda testada deverá ter 1,5m

OBS 1: Casa de máquinas e reservatórios podem exceder a altura máxima



Tabela 7 - Parâmetros urbanísticos para a ZUE2.

| ZONEAMENTO URBANO - ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA 2 (ZUE2) | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------|--------|---------|--------------------------|----------------|----------------------------|----------------|-------------------------------|--------|--------|----------------------|----------------|-----------------------------------|------------------|-------------------|
| USO | | | | | | | | | | | | | | |
| CLASSES | | | PERMITIDO | | | | PERMISSÍVEL | | | | PROIBIDO | | | |
| HABITACIONAL | | | - | | | | H1, H2 | | | | H3, H4, H5, H6 | | | |
| INSTITUCIONAL | | | - | | | | E1, E2 | | | | E3 | | | |
| COMERCIAL E DE SERVIÇOS | | | - | | | | CS1, CS2 | | | | CS3, CS4 | | | |
| INDUSTRIAL | | | - | | | | - | | | | I1, I2, I3, I4 | | | |
| Afastamento mínimo (m) | | | Área mínima do lote (m²) | | Testada mínima do lote (m) | | Coeficiente de aproveitamento | | | Taxa de ocupação (%) | | Taxa de permeabilidade mínima (%) | Gabarito | |
| Lateral | Fundos | Frontal | Esquina | Meio de Quadra | Esquina | Meio de Quadra | Mínimo | Básico | Máximo | Esquina | Meio de Quadra | | Nº de pavimentos | Altura máxima (m) |
| 2 | 2 | 10 | 5.000 | | 20 | | 0,1 | 1 | 1 | 50 | | 40 | 2 | 9 |

OBS 1: Casa de máquinas e reservatórios podem exceder a altura máxima



Tabela 8 - Parâmetros urbanísticos para a ZI1.
ZONEAMENTO URBANO - ZONA INDUSTRIAL 1 (ZI1)

| USO | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|---------|---------------------------------------|----------------|----------------------------|----------------|-------------------------------|--------|--------|----------------------|--------------------|-----------------------------------|------------------|-------------------|
| CLASSES | | | PERMITIDO | | | | PERMISSÍVEL | | | | PROIBIDO | | | |
| HABITACIONAL | | | - | | | | H5 | | | | H1, H2, H3, H4, H6 | | | |
| INSTITUCIONAL | | | E3 | | | | E1, E2 | | | | - | | | |
| COMERCIAL E DE SERVIÇOS | | | CS3, CS4 | | | | CS1, CS2 | | | | - | | | |
| INDUSTRIAL | | | I1, I2, I3 | | | | I4 | | | | - | | | |
| Afastamento mínimo (m) | | | Área mínima do lote (m ²) | | Testada mínima do lote (m) | | Coeficiente de aproveitamento | | | Taxa de ocupação (%) | | Taxa de permeabilidade mínima (%) | Gabarito | |
| Lateral | Fundos | Frontal | Esquina | Meio de Quadra | Esquina | Meio de Quadra | Mínimo | Básico | Máximo | Esquina | Meio de Quadra | | Nº de pavimentos | Altura máxima (m) |
| 2 | 2 | 5 | 500 | | 20 | | 0,1 | 1 | 2 | 70 | | 25 | 2 | 10 |

OBS 1: Casa de máquinas e reservatórios podem exceder a altura máxim



Tabela 9 - Parâmetros urbanísticos para a ZI2.

| ZONEAMENTO URBANO - ZONA INDUSTRIAL 2 (ZI2) | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------------------|--------|---------|---------------------------------------|----------------|----------------------------|----------------|-------------------------------|--------|--------|----------------------|--------------------|-----------------------------------|------------------|-------------------|
| USO | | | | | | | | | | | | | | |
| CLASSES | | | PERMITIDO | | | | PERMISSÍVEL | | | | PROIBIDO | | | |
| HABITACIONAL | | | - | | | | H5 | | | | H1, H2, H3, H4, H6 | | | |
| INSTITUCIONAL | | | E3 | | | | E1, E2 | | | | - | | | |
| COMERCIAL E DE SERVIÇOS | | | CS2, CS3, CS4 | | | | CS1 | | | | - | | | |
| INDUSTRIAL | | | I1, I2 | | | | I3, I4 | | | | - | | | |
| Afastamento mínimo (m) | | | Área mínima do lote (m ²) | | Testada mínima do lote (m) | | Coeficiente de aproveitamento | | | Taxa de ocupação (%) | | Taxa de permeabilidade mínima (%) | Gabarito | |
| Lateral | Fundos | Frontal | Esquina | Meio de Quadra | Esquina | Meio de Quadra | Mínimo | Básico | Máximo | Esquina | Meio de Quadra | | Nº de pavimentos | Altura máxima (m) |
| 2 | 2 | 5 | 500 | | 20 | | 0,1 | 1 | 2 | 70 | | 25 | 2 | 10 |

OBS 1: Casa de máquinas e reservatórios podem exceder a altura máxima



Tabela 10 - Parâmetros urbanísticos para a ZEI.

| ZONEAMENTO URBANO - ZONA DE EXPANSÃO INDUSTRIAL (ZEI) | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------|--------|---------|---------------------------------------|----------------|----------------------------|----------------|-------------------------------|--------|--------|----------------------|--------------------|-----------------------------------|------------------|-------------------|
| USO | | | | | | | | | | | | | | |
| CLASSES | | | PERMITIDO | | | | PERMISSÍVEL | | | | PROIBIDO | | | |
| HABITACIONAL | | | - | | | | H5 | | | | H1, H2, H3, H4, H6 | | | |
| INSTITUCIONAL | | | E3 | | | | E1, E2 | | | | - | | | |
| COMERCIAL E DE SERVIÇOS | | | CS3, CS4 | | | | CS1, CS2 | | | | - | | | |
| INDUSTRIAL | | | I1, I2, I3, I4 | | | | - | | | | - | | | |
| Afastamento mínimo (m) | | | Área mínima do lote (m ²) | | Testada mínima do lote (m) | | Coeficiente de aproveitamento | | | Taxa de ocupação (%) | | Taxa de permeabilidade mínima (%) | Gabarito | |
| Lateral | Fundos | Frontal | Esquina | Meio de Quadra | Esquina | Meio de Quadra | Mínimo | Básico | Máximo | Esquina | Meio de Quadra | | Nº de pavimentos | Altura máxima (m) |
| 2 | 2 | 5 | 500 | | 20 | | 0,1 | 1 | 1 | 70 | | 25 | 2 | 10 |

OBS 1: Casa de máquinas e reservatórios podem exceder a altura máxima



PLANO DIRETOR MUNICIPAL
Prefeitura Municipal de Paty do Alferes - RJ
Minutas para Legislação Básica



Tabela 11 - Parâmetros urbanísticos para a ZEIA.

| ZONEAMENTO URBANO - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL (ZEIA) | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------------------------------------|--------|---------|---------------------------------------|----------------|----------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------|--------|--------|----------------------|------------------------|-----------------------------------|------------------|-------------------|
| USO | | | | | | | | | | | | | | |
| CLASSES | | | PERMITIDO | | | | PERMISSÍVEL | | | | PROIBIDO | | | |
| HABITACIONAL | | | - | | | | - | | | | H1, H2, H3, H4, H5, H6 | | | |
| INSTITUCIONAL | | | - | | | | Parques urbanos, edifícios para manutenção, pesquisa ou ensino ambiental | | | | E3 | | | |
| COMERCIAL E DE SERVIÇOS | | | - | | | | - | | | | CS1, CS2, CS3, CS4 | | | |
| INDUSTRIAL | | | - | | | | - | | | | I1, I2, I3, I4 | | | |
| Afastamento mínimo (m) | | | Área mínima do lote (m ²) | | Testada mínima do lote (m) | | Coeficiente de aproveitamento | | | Taxa de ocupação (%) | | Taxa de permeabilidade mínima (%) | Gabarito | |
| Lateral | Fundos | Frontal | Esquina | Meio de Quadra | Esquina | Meio de Quadra | Mínimo | Básico | Máximo | Esquina | Meio de Quadra | | Nº de pavimentos | Altura máxima (m) |
| 2 | 2 | 5 | 360 | | 12 | | 0,1 | 1 | 1 | 50 | | 50 | 2 | 10 |

OBS 1: Casa de máquinas e reservatórios podem exceder a altura máxima



Anexo VII – Glossário de definições

ACESSO – Chegada, entrada, aproximação, trânsito, passagem.

ACRÉSCIMO – Aumento de edificação em direção horizontal ou vertical.

AFASTAMENTO – Menor distância entre duas edificações ou entre as edificações e as linhas divisórias do lote onde se situam. O afastamento é frontal, lateral ou de fundos, quando estas divisórias forem, respectivamente, a testada, os lados e os fundos do lote.

ALINHAMENTO – Linha projetada e locada ou indicada que limita o lote em relação à via ou ao logradouro público.

ALTURA DA EDIFICAÇÃO – é a distância medida entre o nível do piso do pavimento térreo até o teto do último pavimento.

ANDAR – Qualquer pavimento acima do rés do chão.

ANDAR TÉRREO – Pavimento ao rés do chão.

APARTAMENTO – Habitação distinta que compreende no mínimo uma sala, um dormitório, *um pavimento sanitário* e de banho e uma cozinha.

ÁREA BRUTA – Área resultante da soma das áreas úteis com as áreas de seções horizontais das paredes.

ÁREA DO PAVIMENTO – Soma da área útil do pavimento com áreas de seções horizontais das paredes.

ÁREA DA UNIDADE – Soma da área útil da unidade com as áreas das seções horizontais das paredes que separam os compartimentos.

ÁREA CONSTRUÍDA – Toda a área coberta, excluídas as áreas de pergolados e caramanchões vazados, das marquises e dos beirais contados da fachada da edificação até 0,80 m (oitenta centímetros) de projeção; e das jardineiras e brises contados da fachada da edificação até 0,80 (oitenta centímetros) de projeção.

ÁREA FECHADA – Área guarnecida por paredes em todo o seu pavimento.

ÁREA LIVRE DE RECREAÇÃO – Espaço geralmente descoberto destinado à utilização pública de caráter recreativo.

ÁREA NÃO-EDIFICANTE – Área na qual a legislação não permite construir ou edificar.

ÁREA ÚTIL – Área do piso de um compartimento.



ÁREA ÚTIL DO PAVIMENTO – Soma das áreas úteis das unidades, com as áreas úteis das partes comuns em um pavimento.

ÁREA ÚTIL DA UNIDADE – Soma das áreas úteis da unidade.

ÁREA INSTITUCIONAL – Espaço reservado num parcelamento do solo para implantação de equipamentos comunitários.

ARRUAMENTO – Espaço destinado à circulação de veículos ou pedestres.

ÁREA DE SERVIÇO – Área destinada a atividades de lavagens, enxuga ou depósito de roupas existentes nas unidades residenciais.

BALANÇO – Parte ou elemento da edificação que sobressai do plano da parede.

BLOCO RESIDENCIAL – Edifício independente que integra conjunto de edifícios residenciais.

CAIXA DE RUA – Parte do logradouro destinada ao rolamento de veículos.

CALÇADA – O mesmo que passeio.

CENTRO COMERCIAL – Edifício ou conjunto de edifícios, dividido em compartimentos e destinado exclusivamente a comércio.

CIRCULAÇÃO – Espaços necessários à movimentação de pessoas ou veículos.

COBERTURA – Teto de uma edificação.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO – é o número que multiplicado pela área do terreno define o direito de construir do proprietário.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO – é o número que multiplicado pela área do terreno estabelece a área máxima edificável na propriedade e só atingida mediante a aquisição de direito de construir do Poder Executivo Municipal e/ou de terceiros.

COMPARTIMENTO – Cada uma das divisões dos pavimentos de uma edificação. O mesmo que ambiente

CONJUNTO RESIDENCIAL – Agrupamento de habitações isoladas ou múltiplas, obedecendo a uma planificação urbanística pré-estabelecida.

DECLIVIDADE – Inclinação de rampas dada pela relação percentual entre a diferença de altura de dois pontos e sua distância horizontal

DESMEMBRAMENTO – Subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique abertura de



novas vias ou logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

DIVISA – Linha que separa o lote das propriedades confrontantes.

EDIFICAÇÕES – Construções destinadas a abrigar qualquer atividade humana, classificadas de acordo com as categorias de uso: residencial, industrial, comércio, serviço, institucional ou misto.

EDIFICAÇÃO DE USO MISTO – Edificação que abriga usos diferentes, sendo sua classificação de acordo com as categorias de uso: residencial, industrial, comercial ou de serviços, institucional e misto.

EDIFICAÇÃO DE USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR – Aquela destinada ao uso residencial multifamiliar, que corresponde ao agrupamento horizontal ou vertical de duas ou mais unidades residenciais em um lote ou conjunto de lotes.

EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR – Aquela que abriga apenas uma unidade residencial.

EDIFÍCIO DE APARTAMENTOS – O mesmo que edificação multifamiliar.

EDIFÍCIO COMERCIAL – Aquele destinado a lojas ou salas comerciais que exigem contato com o público, no qual unicamente as dependências do porteiro ou zelador são utilizadas para uso residencial.

EDIFÍCIO RESIDENCIAL – Aquele destinado ao uso residencial.

ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS – Local coberto ou descoberto destinado a estacionar veículos.

ESTABELECIMENTO DE ENSINO – Edificação pública ou particular destinada à educação e ao ensino.

FACHADA – Qualquer face externa da edificação.

FACHADA PRINCIPAL – Fachada voltada para o logradouro ou para o logradouro principal.

FRENTE OU TESTADA DO LOTE OU TERRENO – Ver testada do lote.

FUNDO DO LOTE – Parte do lote adjacente à divisa ou às divisas de fundos, não tendo ponto comum com a testada.

GABARITO – Número de pavimentos permitidos ou fixados para a construção ou edificação em determinada zona.



GALERIA COMERCIAL - Conjunto de lojas cujo acesso e ligação com a via pública se fazem por meio de circulação coberta.

GARAGEM – Área coberta ou descoberta para guarda individual ou coletiva de veículos.

GLEBA – Propriedade individual de área igual ou superior a 10.000 (dez mil) metros quadrados.

HABITAÇÃO – Parte de um edifício que se destina a residências.

PÉ-DIREITO – Distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento.

PISO – Designação genérica dos planos horizontais de uma edificação, onde se desenvolvem as diferentes atividades humanas.

PISTA DE ROLAMENTO – O mesmo que caixa de rua.

POÇOS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO – Espaços descobertos e fechados nas laterais, existentes no interior das edificações e destinadas à iluminação e ventilação dos ambientes contíguos.

POÇOS DE EXAUSTÃO – Espaços descobertos e fechados nas laterais, existentes no interior das edificações e destinados exclusivamente à exaustão de sanitários.

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS – Atividades comerciais que se ocupam da prestação de serviços cotidianos por meio de oficiais, como sapateiro, barbeiro, tintureiro, vidraceiro, borracheiro e outros correlatos.

QUADRA – Área poligonal compreendida entre três ou mais logradouros adjacentes.

RECUO – Incorporação ao logradouro público de uma área de terreno pertencente a propriedade particular e adjacente ao mesmo logradouro, a fim de possibilitar a realização de projeto de alinhamento ou modificação de alinhamento aprovado pelo órgão competente.

TERRENO – Propriedade particular, edificada ou não.

TESTADA DO LOTE – Linha que separa o logradouro público do lote e coincide com o alinhamento do logradouro existente ou projetado pelo órgão competente.

UNIDADE AUTÔNOMA – Parte da edificação vinculada a uma fração de uso privado, destinada a fins residenciais ou não, assinalada por designação especial numérica ou alfabética para efeito de identificação e discriminação.



UNIDADE RESIDENCIAL – Aquela constituída, no mínimo, de um compartimento habitável, um banheiro, uma cozinha e uma área de serviço.

USO DO SOLO – Apropriação do solo, com edificações ou instalações destinadas a atividades urbanas, segundo categorias de uso residencial, comercial, de serviço, industrial e institucional.

USOS PERMITIDOS – Usos normalmente dentro de uma zona que não exigem aprovação especial por parte do órgão competente.

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL – Área que por seus elementos naturais merece tratamento especial, com a finalidade de preservar, recuperar ou revitalizar o meio ambiente.